

Exposé

Einfamilienhaus in Rohr

Neubau! Einfamilienhaus in bester Lage



Objekt-Nr. OM-451471

Einfamilienhaus

Verkauf: **799.000 €**

Steiner Straße 16a
91189 Rohr
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	821,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	127,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	36,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses neu gebaute Einfamilienhaus auf einem weitläufigen Grundstück lässt keine Wünsche offen. Es wurde viel Wert auf eine hochwertige und nachhaltige Bauweise gelegt. Das Haus befindet sich in zweiter Reihe und bietet damit viel Privatsphäre und keine Nachbarhäuser auf der nördlichen, östlichen und südlichen Seite. Ihre Fahrzeuge können Sie wahlweise in der Doppelgarage oder auf den zwei Stellplätzen vor dem Haus parken. Im rückwärtigen Teil bietet das Grundstück noch Platz für ein weiteres Einfamilienhaus, damit auch der Nachwuchs in Zukunft mal ein Haus bauen kann.

Vom lichtdurchfluteten Flur gelangt man im Erdgeschoss in den offenen Wohn- und Essbereich mit 120cm x 120cm großen Fliesen. Eine luxuriöse Küche der Marke NEXT125, welche ebenfalls enthalten ist rundet das Angebot ab. Der Hauswirtschaftsraum wurde mit maßgeschneiderten Schränken ergänzt und bietet viel Stauraum für Waschmaschine, Trockner und vielem mehr. Einkäufe, Lebensmittel und Werkzeuge finden hier genügend Platz. Das Gäste-WC mit schwarzer Keramik und Armaturen erfüllen designtechnisch höchste Ansprüche.

Über die massive Echtholztreppe gelangt man in den Ruhebereich. Zwei Kinderzimmer bieten Platz für den Nachwuchs. Das Elternschlafzimmer wurde so gestaltet, dass man viel Platz für eine Ankleide hat. Im Badezimmer befindet sich neben der großen Walk-In Regendusche auch eine im Boden abgesenkte, barrierearme Badewanne und ein technologisch fortschrittliches Dusch-WC mit Sitzheizung und weiteren Funktionen. Die Wäsche kann von hier aus direkt in den darunter liegenden Hauswirtschaftsraum durch einen Wäscheabwurfschacht transportiert werden. Die Lagerfläche im Spitzboden erlaubt es, nicht benötigte Gegenstände sicher zu verstauen.

Technisch bietet das Haus eine Vielzahl an Vorzügen. Die effiziente Wärmepumpe heizt nicht nur im Winter sondern kühlt auch im Sommer. Allergiker werden die Lüftungsanlage schätzen, welche das Lüften mit Fenstern überflüssig macht. Die Außenluft wird gefiltert ins Haus geführt. Selbstverständlich lassen sich die Jalousien alle mit dem Handy steuern. Die Klingelanlage bietet ebenfalls die Möglichkeit aus der Ferne am Telefon zu sehen, wer gerade klingelt. Für Elektroautos wurde eine Leitung vorbereitet, welche die Garage und die Stellplätze mit Strom für Wallboxen versorgen kann.

Überblick:

- Neubau Baujahr 2024
- 137 m2 Grundfläche / 127 m2 Wohnfläche
- 821 m2 Grundstück mit Baureserve für ein weiteres Einfamilienhaus
- 36m2 Doppelgarage mit Wallboxvorbereitung
- 2 x Außenstellplätze
- smarte Lüftungsanlage mit Heiz-/Klimafunktion
- smarte Jalousien
- Videotürsprechanlage
- bodentiefe Dusche
- next125 Einbauküche samt Elektrogeräte
- Einbauschränke im Hauswirtschaftsraum

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Nemsdorf ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Ballungsraum Nürnberg und liegt nur wenige Fahrminuten von Röthenbach (Nürnberg), Stein (Fürth) und Wolkersdorf (Schwabach) entfernt.

Hier finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten.

Eine gute Anbindung an das Städtedreieck Nürnberg-Fürth-Erlangen sowie Schwabach und Ansbach ist durch das gut ausgebaute Straßennetz gegeben.

Entspanntes und ruhiges Wohnen im Grünen am Ortsrand.

Aufgrund dieser Lage hat das Grundstück wenige Nachbarn, und direkten Blick auf die umliegenden Felder.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



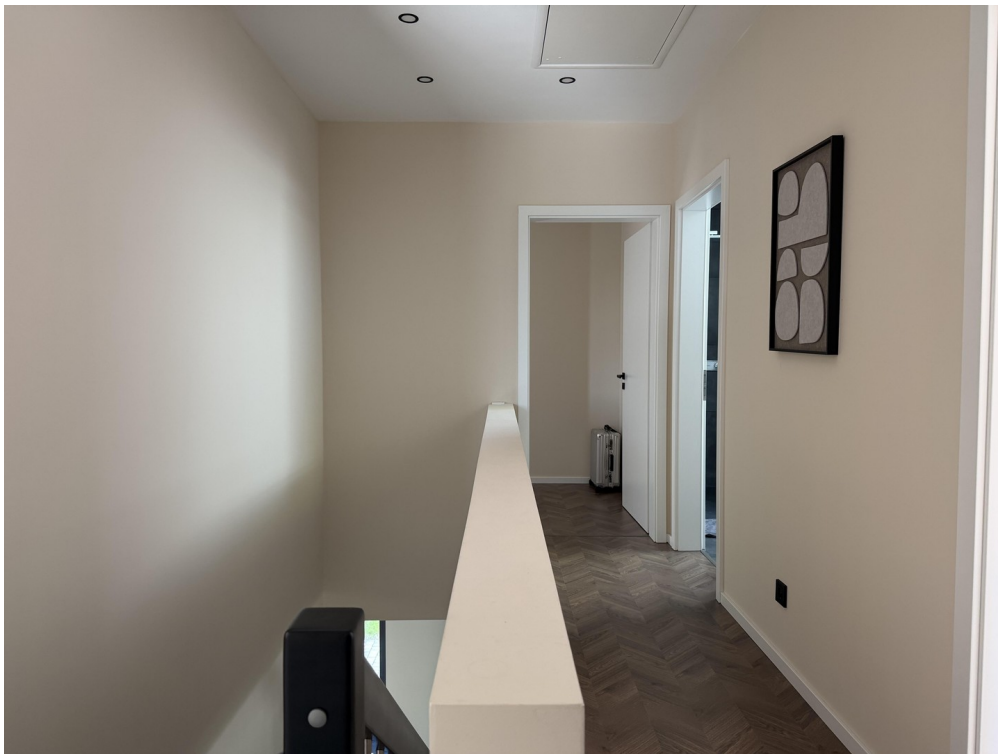
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

